

# TE OGH 1999/6/15 5Ob146/99b

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 15.06.1999

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Rekursgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofräatin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Wohnungseigentümergemeinschaft des Hauses \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Amhof & Dr. Damian, Rechtsanwälte-Partnerschaft in Wien, gegen die beklagte Partei G\*\*\*\*\* Ges. m. b. H., \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Heinrich H. Rösch, Rechtsanwalt in Wien, unter Beteiligung der F\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Paul Doralt, Dr. Wilfried Seist, Dr. Peter Csoklich, Dr. Gregor Schett, Rechtsanwälte in Wien, als Nebeninterventientin auf Seite der klagenden Partei, wegen S 459.564,01 s. A. und Räumung infolge Rekurses der beklagten Partei gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 25. November 1998, GZ 40 R 577/98v-14, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Hernals vom 7. August 1998, GZ 6 C 71/98x-10, aufgehoben wurde, beschlossen und zu Recht erkannt:

## Spruch

Dem Rekurs wird Folge gegeben.

Das Urteil des Erstgerichtes wird wieder hergestellt.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei binnen 14 Tagen die mit S 52.608,15 (darin enthalten S 26.510,-- Barauslagen und S 4.349,69 USt) bestimmten Kosten des Verfahrens in dritter Instanz zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Die beklagte Partei ist seit dem Jahr 1981 Hauptmieterin eines Geschäftslokals im Haus \*\*\*\*\* in Wien, in dem sie ein Gasthaus betreibt. Im Jahr 1994 wurde an diesem Haus Wohnungseigentum begründet. Mehrheitseigentümerin der Liegenschaft ist derzeit Johanna H\*\*\*\*\*, mit deren Anteilen Wohnungseigentum an 26 Objekten des Hauses (offenbar auch am Geschäftslokal der Beklagten) verbunden ist.

Eine am 6. 11. 1995 eingetretene, der Klägerin angeblich erst im Herbst 1997 bekannt gewordene Änderung in der beklagten Mieter-Gesellschaft nahm die Klägerin zum Anlaß der Beklagten gemäß § 12a Abs 3 MRG einen höheren Mietzins vorzuschreiben. Im gegenständlichen Verfahren klagt sie auf Bezahlung eines seit Dezember 1995 mittlerweile aufgelaufenen Mietzinsrückstandes von S 459.564,01 s. A. (eventualiter gestützt auf den Rechtsgrund des Schadenersatzes wegen Verletzung der in § 12a Abs 1 Satz 2 MRG normierten Anzeigenpflicht) und auf Räumung des Mietobjektes gemäß § 1118 ABGB. Die Beklagte hat die Abweisung des Klagebegehrens beantragt, dessen Berechtigung sie ua mit dem Argument bestritt, die klagende Wohnungseigentümergemeinschaft sei zur Geltendmachung des Zinszahlungs- und Räumungsanspruches gar nicht legitimiert. Eine von der klagenden Partei beantragte Änderung ihrer Bezeichnung auf Johanna H\*\*\*\*\* ließ das Erstgericht in den Gründen seines noch zu

erörternden Urteils nicht zu. Die Berichtigung der Parteienbezeichnung dürfe nämlich nicht dazu führen, daß nach dem Eintritt der Streitähnlichkeit an die Stelle des bisher klagenden oder beklagten Rechtssubjektes ein anderes tritt und so der Mangel der Sachlegitimation beseitigt wird (EvBl 1971/129; SZ 44/174; MietSlg 42.507 ua). Da der Klägerin Rechtspersönlichkeit nur in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft zukomme (WoBl 1998/104), handle es sich bei ihr und Johanna H\*\*\*\*\* nicht um dasselbe Rechtssubjekt. Eine am 6. 11. 1995 eingetretene, der Klägerin angeblich erst im Herbst 1997 bekannt gewordene Änderung in der beklagten Mieter-Gesellschaft nahm die Klägerin zum Anlaß der Beklagten gemäß Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG einen höheren Mietzins vorzuschreiben. Im gegenständlichen Verfahren klagt sie auf Bezahlung eines seit Dezember 1995 mittlerweile aufgelaufenen Mietzinsrückstandes von S 459.564,01 s. A. (eventualiter gestützt auf den Rechtsgrund des Schadenersatzes wegen Verletzung der in Paragraph 12 a, Absatz eins, Satz 2 MRG normierten Anzeigenpflicht) und auf Räumung des Mietobjektes gemäß Paragraph 1118, ABGB. Die Beklagte hat die Abweisung des Klagebegehrens beantragt, dessen Berechtigung sie ua mit dem Argument bestritt, die klagende Wohnungseigentümergemeinschaft sei zur Geltendmachung des Zinszahlungs- und Räumungsanspruches gar nicht legitimiert. Eine von der klagenden Partei beantragte Änderung ihrer Bezeichnung auf Johanna H\*\*\*\*\* ließ das Erstgericht in den Gründen seines noch zu erörternden Urteils nicht zu. Die Berichtigung der Parteienbezeichnung dürfe nämlich nicht dazu führen, daß nach dem Eintritt der Streitähnlichkeit an die Stelle des bisher klagenden oder beklagten Rechtssubjektes ein anderes tritt und so der Mangel der Sachlegitimation beseitigt wird (EvBl 1971/129; SZ 44/174; MietSlg 42.507 ua). Da der Klägerin Rechtspersönlichkeit nur in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft zukomme (WoBl 1998/104), handle es sich bei ihr und Johanna H\*\*\*\*\* nicht um dasselbe Rechtssubjekt.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab, ohne den von der klagenden Partei geltend gemachten Mietzinserhöhungsanspruch sowie das daraus resultierende Zinszahlungs- und Räumungsbegehren zu prüfen. Es nahm nämlich an, daß der klagenden Partei die Sachlegitimation für diese Ansprüche fehle.

Von einem Eintritt der auf Verwaltungsgagenden beschränkten Wohnungseigentümergemeinschaft in ein bereits bestehendes Mietverhältnis allein dadurch, daß an der Liegenschaft oder auch nur an Teilen davon, Wohnungseigentum begründet wurde, könne keine Rede sein, da hiefür eine gesetzliche Grundlage nur in § 1120 ABGB zu finden wäre, der auf eine umfassendere Rechtsnachfrage abstellt. Wenn überhaupt, könnte nur aus der vom Gesetzgeber des 3. WÄG offensichtlich gewünschten Verfahrensvereinfachung, die sich etwa in der in § 13c Abs 1 Satz 2 WEG ausdrücklich erwähnten Klagsbefugnis der Wohnungseigentümergemeinschaft manifestiert, geschlossen werden, daß dieser neu geschaffenen (quasi-juristischen Person) die Legitimation für die Aufkündigung von Mietverträgen über allgemeine Teile der Liegenschaft generell - also auch für bereits vorher begründete Mietverhältnisse - eingeräumt werden sollte. Der Wortlaut des § 14 Abs 1 Z 8 WEG der in diesem Zusammenhang nur die nach Maßgabe der Z 7 leg cit, also von der Wohnungseigentümergemeinschaft geschlossenen Mietverträge nennt, spreche eher dagegen. Auch aus der Übergangsbestimmung des Artikel III Abschnitt II Z 1 des 3. WÄG lasse sich nichts über die Legitimation der Wohnungseigentümergemeinschaft zur Kündigung bereits länger bestehender Mietverhältnisse gewinnen, weil diese Gesetzesbestimmung die Anwendung des neuen Rechts nicht generell, sondern nur für bereits im Wohnungseigentum stehende Wohnungen und sonstige Räumlichkeiten anordnet. Damit könnte aus § 13c Abs 1 WEG in Ansehung jener Mietverhältnisse, die, obwohl sie jetzt dem Tatbestand des § 14 Abs 1 Z 7 WEG zu unterstellen wären, noch nicht von der Wohnungseigentümergemeinschaft, sondern von den Miteigentümern der Liegenschaft eingegangen wurden, bestenfalls eine zusätzliche Kündigungslegitimation der Wohnungseigentümergemeinschaft herausgelesen werden, nicht aber, daß der Rechtsgemeinschaft der vermietenden Miteigentümer das Kündigungsrecht entzogen werden sollte (WoBl 1998/104). Von einem Eintritt der auf Verwaltungsgagenden beschränkten Wohnungseigentümergemeinschaft in ein bereits bestehendes Mietverhältnis allein dadurch, daß an der Liegenschaft oder auch nur an Teilen davon, Wohnungseigentum begründet wurde, könne keine Rede sein, da hiefür eine gesetzliche Grundlage nur in Paragraph 1120, ABGB zu finden wäre, der auf eine umfassendere Rechtsnachfrage abstellt. Wenn überhaupt, könnte nur aus der vom Gesetzgeber des 3. WÄG offensichtlich gewünschten Verfahrensvereinfachung, die sich etwa in der in Paragraph 13 c, Absatz eins, Satz 2 WEG ausdrücklich erwähnten Klagsbefugnis der Wohnungseigentümergemeinschaft manifestiert, geschlossen werden, daß dieser neu geschaffenen (quasi-juristischen Person) die Legitimation für die Aufkündigung von Mietverträgen über allgemeine Teile der Liegenschaft generell - also auch für bereits vorher begründete Mietverhältnisse - eingeräumt werden sollte. Der Wortlaut des Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 8, WEG, der in diesem Zusammenhang nur die nach Maßgabe der Ziffer 7, leg cit, also von der Wohnungseigentümergemeinschaft geschlossenen Mietverträge nennt,

spreche eher dagegen. Auch aus der Übergangsbestimmung des Artikel römisch III Abschnitt römisch II Ziffer eins, des 3. WÄG lasse sich nichts über die Legitimation der Wohnungseigentümergemeinschaft zur Kündigung bereits länger bestehender Mietverhältnisse gewinnen, weil diese Gesetzesbestimmung die Anwendung des neuen Rechts nicht generell, sondern nur für bereits im Wohnungseigentum stehende Wohnungen und sonstige Räumlichkeiten anordnet. Damit könnte aus Paragraph 13 c, Absatz eins, WEG in Ansehung jener Mietverhältnisse, die, obwohl sie jetzt dem Tatbestand des Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 7, WEG zu unterstellen wären, noch nicht von der Wohnungseigentümergemeinschaft, sondern von den Miteigentümern der Liegenschaft eingegangen wurden, bestenfalls eine zusätzliche Kündigungslegitimation der Wohnungseigentümergemeinschaft herausgelesen werden, nicht aber, daß der Rechtsgemeinschaft der vermietenden Miteigentümer das Kündigungsrecht entzogen werden sollte (WoBl 1998/104).

Diese Ausführungen des Obersten Gerichtshofes seien auf den gegenständlichen Fall, bei dem es ja gleichfalls um die Ausübung von Gestaltungsrechten in Form des Zahlungsbegehrens und damit zusammenhängend des Anhebungsbegehrens sowie der Auflösung des Mietverhältnisses durch Einbringung der gegenständlichen Klage geht, anzuwenden.

Das Recht zur Kündigung eines Mietvertrages stehe nur den jeweiligen Vertragsparteien auf Vermieterseite, also dem jeweiligen Vermieter zu. Gleiches gelte für die Frage, wer zur Geltendmachung von Mietzinsforderungen berechtigt ist.

Im gegenständlichen Fall sei das Mietverhältnis auf Vermieterseite von einem Johann W\*\*\*\*\* abgeschlossen worden. Dann hätten sich die Eigentumsverhältnisse geändert. Die nunmehrigen Eigentümer, jedoch nicht die klagende Partei, seien aufgrund des § 1120 ABGB in das Mietverhältnis mit der beklagten Partei eingetreten. Zu beachten sei weiters, daß am gegenständlichen Geschäftslokal nach Vertragsabschluß Wohnungseigentum begründet wurde. Im gegenständlichen Fall sei das Mietverhältnis auf Vermieterseite von einem Johann W\*\*\*\*\* abgeschlossen worden. Dann hätten sich die Eigentumsverhältnisse geändert. Die nunmehrigen Eigentümer, jedoch nicht die klagende Partei, seien aufgrund des Paragraph 1120, ABGB in das Mietverhältnis mit der beklagten Partei eingetreten. Zu beachten sei weiters, daß am gegenständlichen Geschäftslokal nach Vertragsabschluß Wohnungseigentum begründet wurde.

Die neueste Rechtsprechung (OGH 10. 3. 1998, 5 Ob 44/98a, siehe dazu WoBl 1998/120) zur Frage der Aktivlegitimation des Wohnungseigentümer-Vermieters und gleichzeitigen Mehrheitseigentümers zur Aufkündigung des übernommenen Altmieters eines Wohnungseigentumsobjektes im MRG - Haus lasse sich wie folgt zusammenfassen: "Hat der Wohnungseigentümer, der zugleich Mehrheitseigentümer, und deshalb Dritten gegenüber zur Aufkündigung im eigenen Namen legitimiert ist, den Mietvertrag mit dem Mieter nicht selbst abgeschlossen, sondern ist er in diesem gemäß § 1120 ABGB bzw § 2 Abs 1 MRG eingetreten, so können ihm die mit dem Mietverhältnis verbundenen Gestaltungsrechte (hier: Aufkündigung) von den übrigen Miteigentümern abgetreten werden. Aus dem ausschließlichen Nutzungs- und Verfügungsrecht jedes Wohnungseigentümers nach § 1 Abs 1 Satz 1 WEG sowie der Abtretbarkeit der Gestaltungsrechte des Mietverhältnisses folgt, daß er allein - wie beim Mietzinsanhebungsrecht (§§ 12a, 46a MRG) oder bei der Durchsetzung des Duldungsanspruches gegenüber dem Mieter gemäß § 8 Abs 2 MRG - befugt ist, den Altmietvertrag aufzukündigen. Ergänzende Vertragsauslegung des von allen Mit- und Wohnungseigentümern getragenen Wohnungseigentumsvertrages führt regelmäßig dazu, daß dem einzelnen Wohnungseigentümer alle jene Rechte am Wohnungseigentumsobjekt (mag es auch vermietet sein) übertragen werden, die mit seinem ausschließlichen Nutzungs- und Verfügungsrecht korrespondieren." Die neueste Rechtsprechung (OGH 10. 3. 1998, 5 Ob 44/98a, siehe dazu WoBl 1998/120) zur Frage der Aktivlegitimation des Wohnungseigentümer-Vermieters und gleichzeitigen Mehrheitseigentümers zur Aufkündigung des übernommenen Altmieters eines Wohnungseigentumsobjektes im MRG - Haus lasse sich wie folgt zusammenfassen: "Hat der Wohnungseigentümer, der zugleich Mehrheitseigentümer, und deshalb Dritten gegenüber zur Aufkündigung im eigenen Namen legitimiert ist, den Mietvertrag mit dem Mieter nicht selbst abgeschlossen, sondern ist er in diesem gemäß Paragraph 1120, ABGB bzw Paragraph 2, Absatz eins, MRG eingetreten, so können ihm die mit dem Mietverhältnis verbundenen Gestaltungsrechte (hier: Aufkündigung) von den übrigen Miteigentümern abgetreten werden. Aus dem ausschließlichen Nutzungs- und Verfügungsrecht jedes Wohnungseigentümers nach Paragraph eins, Absatz eins, Satz 1 WEG sowie der Abtretbarkeit der Gestaltungsrechte des Mietverhältnisses folgt, daß er allein - wie beim Mietzinsanhebungsrecht (Paragraphen 12 a, 46a MRG) oder bei der Durchsetzung des Duldungsanspruches gegenüber dem Mieter gemäß Paragraph 8, Absatz 2, MRG - befugt ist, den Altmietvertrag aufzukündigen. Ergänzende Vertragsauslegung des von allen Mit- und Wohnungseigentümern getragenen Wohnungseigentumsvertrages führt

regelmäßig dazu, daß dem einzelnen Wohnungseigentümer alle jene Rechte am Wohnungseigentumsobjekt (mag es auch vermietet sein) übertragen werden, die mit seinem ausschließlichen Nutzungs- und Verfügungsrecht korrespondieren."

Im vorliegenden Fall stehe das alleinige Nutzungs- und Verfügungsrecht am gegenständlichen Objekt, einschließlich dem Recht zur Kündigung sowie zur Einbringung von Mietzins- und Räumungsklagen, zu.

Das Berufsgericht hob dieses Urteil in Stattgebung einer Berufung der Klägerin auf und verwies die Rechtssache zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an die erster Instanz zurück.

Es führte aus:

Die durch das 3. WÄG neu geschaffene Wohnungseigentümergemeinschaft gemäß § 13c WEG besitze quasi Rechtspersönlichkeit in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft. Unter Verwaltung seien Maßnahmen der Geschäftsführung zu verstehen (vgl OGH 10. 6. 1997, 5 Ob 230/97b = EWr II/13c/20 f). Darunter falle nicht nur die Einbringung der Aufkündigung (OGH 24. 4. 1997, 6 Ob 52/97h = EWr II/13c/16 ff), sondern auch die Einbringung der Zahlungs- und Räumungsklage. Stand der Oberste Gerichtshof früher auf dem Standpunkt, daß die Wohnungseigentümergemeinschaft allein zur Aufkündigung eines Altmietvertrages berechtigt sei (vgl OGH 24. 4. 1997, 6 Ob 52/97h = EWr II/13c/16 ff), entschied er wenig später, daß die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer hiezu berufen sei (vgl OGH 11. 9. 1997, 6 Ob 231/97g mHa 5 Ob 44/97 = EWr III/1120A/34 ff). Zu 5 Ob 44/98a (= EWr III/1120A/44 f) habe das Höchstgericht erstmals ausgesprochen, daß der jeweilige Wohnungseigentümer im eigenen Namen dem Mieter aufkündigen kann. Eine ausschließliche Aktivlegitimation der Wohnungseigentümergemeinschaft sei ausdrücklich abgelehnt worden (mHa 5 Ob 458/97g und Call in WoBl 1997/55). In seiner Entscheidung vom 16. 12. 1997, 5 Ob 458/97g (= EWr II/13c/37 ff) habe der Oberste Gerichtshof ausgesprochen, daß grundsätzlich die Mit- und Wohnungseigentümermehrheit zur Kündigung legitimiert sei. Von einem Eintritt der auf die Verwaltungsagenden beschränkten Wohnungseigentümergemeinschaft in ein bereits bestehendes Mietverhältnis allein dadurch, daß an der Liegenschaft oder auch nur an Teilen davon Wohnungseigentum begründet wurde, könne keine Rede sein und sei eine solche Befugnis aus § 1120 ABGB nicht abzuleiten. Aus § 13c Abs 1 WEG könne bestenfalls eine zusätzliche Kündigungslegitimation der Wohnungseigentümergemeinschaft herausgelesen werden. Die durch das 3. WÄG neu geschaffene Wohnungseigentümergemeinschaft gemäß Paragraph 13 c, WEG besitze quasi Rechtspersönlichkeit in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft. Unter Verwaltung seien Maßnahmen der Geschäftsführung zu verstehen vergleiche OGH 10. 6. 1997, 5 Ob 230/97b = EWr II/13c/20 f). Darunter falle nicht nur die Einbringung der Aufkündigung (OGH 24. 4. 1997, 6 Ob 52/97h = EWr II/13c/16 ff), sondern auch die Einbringung der Zahlungs- und Räumungsklage. Stand der Oberste Gerichtshof früher auf dem Standpunkt, daß die Wohnungseigentümergemeinschaft allein zur Aufkündigung eines Altmietvertrages berechtigt sei vergleiche OGH 24. 4. 1997, 6 Ob 52/97h = EWr II/13c/16 ff), entschied er wenig später, daß die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer hiezu berufen sei vergleiche OGH 11. 9. 1997, 6 Ob 231/97g mHa 5 Ob 44/97 = EWr III/1120A/34 ff). Zu 5 Ob 44/98a (= EWr III/1120A/44 f) habe das Höchstgericht erstmals ausgesprochen, daß der jeweilige Wohnungseigentümer im eigenen Namen dem Mieter aufkündigen kann. Eine ausschließliche Aktivlegitimation der Wohnungseigentümergemeinschaft sei ausdrücklich abgelehnt worden (mHa 5 Ob 458/97g und Call in WoBl 1997/55). In seiner Entscheidung vom 16. 12. 1997, 5 Ob 458/97g (= EWr II/13c/37 ff) habe der Oberste Gerichtshof ausgesprochen, daß grundsätzlich die Mit- und Wohnungseigentümermehrheit zur Kündigung legitimiert sei. Von einem Eintritt der auf die Verwaltungsagenden beschränkten Wohnungseigentümergemeinschaft in ein bereits bestehendes Mietverhältnis allein dadurch, daß an der Liegenschaft oder auch nur an Teilen davon Wohnungseigentum begründet wurde, könne keine Rede sein und sei eine solche Befugnis aus Paragraph 1120, ABGB nicht abzuleiten. Aus Paragraph 13 c, Absatz eins, WEG könne bestenfalls eine zusätzliche Kündigungslegitimation der Wohnungseigentümergemeinschaft herausgelesen werden.

Aus dieser neuesten Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes sei nach Ansicht des Berufsgerichtes abzuleiten, daß neben dem jeweiligen Wohnungseigentümer auch die Wohnungseigentümergemeinschaft zur Kündigung und auch zur Auflösung eines Altmietvertrages bei später begründeten Wohnungseigentum legitimiert ist.

Mit dieser Argumentation sei aber auch klargestellt, daß die Rechtsgemeinschaft der vermietenden Miteigentümer einerseits und die Wohnungseigentümergemeinschaft mit ihrer quasi Rechtspersönlichkeit andererseits keine als ident anzusehenden Rechtssubjekte sind. Das Auseinanderfallen der Sachlegitimation für die Auflösung des vor

Begründung von Wohnungseigentum geschlossenen Altmietvertrages, je nachdem ob die Vermietergemeinschaft oder die Wohnungseigentümergemeinschaft einschreitet, zeige vielmehr, daß bei Umstellung der Parteienbezeichnung von der Wohnungseigentümergemeinschaft auf einen namentlich angeführten Mit- und Wohnungseigentümer nicht bloß eine Berichtigung des Namens des Einschreiters bei Identität der bezeichneten Rechtssubjekte vorliegt, sondern - wie das Erstgericht richtig aufzeigte - ein Austausch der materiell Berechtigten intendiert ist. Da eine Änderung der Parteienbezeichnung nicht dazu führen darf, daß der Mangel der Sachlegitimation des als Kläger oder als Beklagten bezeichneten Rechtssubjektes saniert wird (vgl Fasching II 127; SZ 49/17), sei eine Änderung der Parteienbezeichnung nicht zulässig. Mit dieser Argumentation sei aber auch klargestellt, daß die Rechtsgemeinschaft der vermietenden Miteigentümer einerseits und die Wohnungseigentümergemeinschaft mit ihrer quasi Rechtspersönlichkeit andererseits keine als ident anzusehenden Rechtssubjekte sind. Das Auseinanderfallen der Sachlegitimation für die Auflösung des vor Begründung von Wohnungseigentum geschlossenen Altmietvertrages, je nachdem ob die Vermietergemeinschaft oder die Wohnungseigentümergemeinschaft einschreitet, zeige vielmehr, daß bei Umstellung der Parteienbezeichnung von der Wohnungseigentümergemeinschaft auf einen namentlich angeführten Mit- und Wohnungseigentümer nicht bloß eine Berichtigung des Namens des Einschreiters bei Identität der bezeichneten Rechtssubjekte vorliegt, sondern - wie das Erstgericht richtig aufzeigte - ein Austausch der materiell Berechtigten intendiert ist. Da eine Änderung der Parteienbezeichnung nicht dazu führen darf, daß der Mangel der Sachlegitimation des als Kläger oder als Beklagten bezeichneten Rechtssubjektes saniert wird vergleiche Fasching römisch II 127; SZ 49/17), sei eine Änderung der Parteienbezeichnung nicht zulässig.

Da jedoch die zur Verwaltung der gemeinsamen Liegenschaft und damit auch des gemeinsamen Mietverhältnisses berufene Wohnungseigentümergemeinschaft ebenso wie der einzelne Wohnungseigentümer zur Einbringung der vorliegenden Räumungs- und Zahlungsklage legitimiert ist, werde das Erstgericht, das die Berechtigung des Klagebegehrens allein auf Grund des zu Unrecht angenommene Vorliegens des Mangels der Aktivlegitimation verneinte, dieses inhaltlich prüfen müssen.

Der Aufhebungsbeschuß des Berufungsgerichtes enthält den Ausspruch, daß der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei. Begründet wurde dies damit, daß das Höchstgericht zwar aussprach, daß aus § 13c Abs 1 WEG die zusätzliche Kündigungslegitimation der Wohnungseigentümergemeinschaft bei Altmietverträgen herausgelesen werden könnte, diese zusätzliche Legitimation jedoch nicht ausdrücklich bejahte. Der Aufhebungsbeschuß des Berufungsgerichtes enthält den Ausspruch, daß der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei. Begründet wurde dies damit, daß das Höchstgericht zwar aussprach, daß aus Paragraph 13 c, Absatz eins, WEG die zusätzliche Kündigungslegitimation der Wohnungseigentümergemeinschaft bei Altmietverträgen herausgelesen werden könnte, diese zusätzliche Legitimation jedoch nicht ausdrücklich bejahte.

Im jetzt vorliegenden Rekurs vertritt die Beklagte weiterhin den Rechtsstandpunkt, daß der Wohnungseigentümergemeinschaft, da ihr nur die Verwaltung der Liegenschaft, nicht jedoch einzelner Wohnungseigentumsobjekte anvertraut sei, die Sachlegitimation zur Eintreibung von Mietzinsrückständen vom Mieter eines solchen Objektes oder zur Beendigung des Mietverhältnisses fehle. In diesem Sinn liege auch schon eine Judikatur des Höchstgerichtes vor (5 Ob 238/98f vom 13. 10. 1998). Der Rekursantrag geht dahin, die rekursgerichtliche Entscheidung aufzuheben und das Klagebegehr abzuweisen, oder aber die Rechtssache zur neuerlichen, allenfalls nach der Ergänzung des Verfahrens zu treffende Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Die Klägerin hat in ihrer Rekursbeantwortung beantragt, das Rechtsmittel der Beklagten als unzulässig zurückzuweisen oder ihm nicht Folge zu geben. In eventu soll die Bezeichnung der Klägerin auf Johanna H\*\*\*\*\* oder alle Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft mit dem Haus \*\*\*\*\* richtiggestellt werden. An dieses Eventualbegehr schließen sich weitere Abänderungs- bzw Aufhebungsanträge.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Rekurs ist zulässig und berechtigt.

Zutreffend weist die Rekurswerberin darauf hin, daß der Oberste Gerichtshof in 5 Ob 458/97g und 5 Ob 44/98a offengelassene Frage, ob die Wohnungseigentümergemeinschaft Mietverhältnisse aufkündigen kann, die an einzelnen Wohnungseigentumsobjekten bereits vor der Begründung des Wohnungseigentums eingegangen wurden, mittlerweile so beantwortet hat, daß ihr hiefür die Sachlegitimation fehlt (5 Ob 238/98f = WoBl 1999, 100/52 [Call]; 5 Ob 30/99v). Die von der Klägerin für den gegenteiligen Rechtsstandpunkt ins Treffen geführte Judikatur

(insbesondere 6 Ob 52/97h = WoBl 1997, 237/96) ist überholt (siehe

insbesondere 6 Ob 178/98i = WoBl 1998, 383/243 mit Anm von Call). Die Rechtssubjektivität der Wohnungseigentümergemeinschaft beschränkt sich nämlich auf Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft. Außerhalb dieses Geschäftskreises kann sie weder Rechte erwerben noch Verbindlichkeiten eingehen (vgl WoBl 1998, 308/201; immolex 1998, 113/68; immolex 1998, 241/157; 5 Ob 236/98m). In die Rechtsposition eines Vermieters mit eigenen Rechten und Verbindlichkeiten, insbesondere dem Recht, den Mietzins einzufordern oder das Mietverhältnis aufzulösen, gelangt sie grundsätzlich nur durch die Vermietung von Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen (vgl § 20 Z 3 WEG). Das gilt auch in Ansehung von Mietverhältnissen, die vor der Begründung des Wohnungseigentums und damit vor dem Entstehen der Wohnungseigentümergemeinschaft an einzelnen Wohnungseigentumsobjekten eingegangen wurden. Die Möglichkeit eines gesetzlichen Vertragseintritts nach § 1120 ABGB in derartige Mietverhältnisse scheidet für die Wohnungseigentümergemeinschaft aus, da sie wegen ihrer eingeschränkten Rechtsfähigkeit nie in die Position des grundbürgerlichen Eigentümers gelangen kann. Auch § 13c WEG sieht keine gesetzliche Rechtsnachfolge der Wohnungseigentümergemeinschaft in bestehende Schuldverhältnisse vor. Für die von einem Teil der Lehre befürwortete Gesamtrechtsnachfolge der Wohnungseigentümergemeinschaft in Rechte und Verbindlichkeiten der Mit- und Wohnungseigentümer, auch in Ansehung von "Mietverhältnissen, die der Liegenschaftsverwaltung zuzurechnen sind" (Löcker, Die Wohnungseigentümergemeinschaft, 158; vgl auch Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht 20. Aufl, Rz 2 zu § 13c WEG), findet sich im Gesetz kein Anhaltspunkt (5 Ob 30/99v).insbesondere 6 Ob 178/98i = WoBl 1998, 383/243 mit Anmerkung von Call). Die Rechtssubjektivität der Wohnungseigentümergemeinschaft beschränkt sich nämlich auf Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft. Außerhalb dieses Geschäftskreises kann sie weder Rechte erwerben noch Verbindlichkeiten eingehen vergleiche WoBl 1998, 308/201; immolex 1998, 113/68; immolex 1998, 241/157; 5 Ob 236/98m). In die Rechtsposition eines Vermieters mit eigenen Rechten und Verbindlichkeiten, insbesondere dem Recht, den Mietzins einzufordern oder das Mietverhältnis aufzulösen, gelangt sie grundsätzlich nur durch die Vermietung von Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen vergleiche Paragraph 20, Ziffer 3, WEG). Das gilt auch in Ansehung von Mietverhältnissen, die vor der Begründung des Wohnungseigentums und damit vor dem Entstehen der Wohnungseigentümergemeinschaft an einzelnen Wohnungseigentumsobjekten eingegangen wurden. Die Möglichkeit eines gesetzlichen Vertragseintritts nach Paragraph 1120, ABGB in derartige Mietverhältnisse scheidet für die Wohnungseigentümergemeinschaft aus, da sie wegen ihrer eingeschränkten Rechtsfähigkeit nie in die Position des grundbürgerlichen Eigentümers gelangen kann. Auch Paragraph 13 c, WEG sieht keine gesetzliche Rechtsnachfolge der Wohnungseigentümergemeinschaft in bestehende Schuldverhältnisse vor. Für die von einem Teil der Lehre befürwortete Gesamtrechtsnachfolge der Wohnungseigentümergemeinschaft in Rechte und Verbindlichkeiten der Mit- und Wohnungseigentümer, auch in Ansehung von "Mietverhältnissen, die der Liegenschaftsverwaltung zuzurechnen sind" (Löcker, Die Wohnungseigentümergemeinschaft, 158; vergleiche auch Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht 20. Aufl, Rz 2 zu Paragraph 13 c, WEG), findet sich im Gesetz kein Anhaltspunkt (5 Ob 30/99v).

Damit ist dem Erstgericht beizupflichten, daß der Klägerin die Sachlegitimation für die verfahrensgegenständlichen Ansprüche fehlt. Sein klagsabweisendes Urteil war daher wieder herzustellen. Die Ermächtigung zu dieser Sachentscheidung auf Grund des Rekurses der Beklagten gegen den berufungsgerichtlichen Aufhebungsbeschuß ergibt sich aus § 519 Abs 2 ZPO.Damit ist dem Erstgericht beizupflichten, daß der Klägerin die Sachlegitimation für die verfahrensgegenständlichen Ansprüche fehlt. Sein klagsabweisendes Urteil war daher wieder herzustellen. Die Ermächtigung zu dieser Sachentscheidung auf Grund des Rekurses der Beklagten gegen den berufungsgerichtlichen Aufhebungsbeschuß ergibt sich aus Paragraph 519, Absatz 2, ZPO.

Einzugehen ist nur noch auf den Antrag der Klägerin, ihre Bezeichnung auf Johanna H\*\*\*\*\* (die Mehrheitseigentümerin der Liegenschaft bzw Wohnungseigentümerin des Bestandobjekts der Beklagten) oder alle Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft zu berichtigen. Diese Möglichkeit scheidet schon deshalb aus, weil sie von beiden Vorinstanzen übereinstimmend verworfen wurde. Es liegt insoweit ein gemäß § 528 Abs 2 Z 2 ZPO nicht weiter anfechtbarer Konformabbeschuß vor (6 Ob 154/98k; vgl 1 Ob 1739/95; 6 Ob 2064/96i = MietSlg 48.620; 2 Ob 48/98t; siehe auch 10 ObS 208/97d).Einzugehen ist nur noch auf den Antrag der Klägerin, ihre Bezeichnung auf Johanna H\*\*\*\*\* (die Mehrheitseigentümerin der Liegenschaft bzw Wohnungseigentümerin des Bestandobjekts der Beklagten) oder alle Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft zu berichtigen. Diese Möglichkeit scheidet schon deshalb

aus, weil sie von beiden Vorinstanzen übereinstimmend verworfen wurde. Es liegt insoweit ein gemäß Paragraph 528, Absatz 2, Ziffer 2, ZPO nicht weiter anfechtbarer Konformabbeschuß vor (6 Ob 154/98k; vergleiche 1 Ob 1739/95; 6 Ob 2064/96i = MietSig 48.620; 2 Ob 48/98; siehe auch 10 ObS 208/97d).

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf § 50 Abs 1,§ 41 ZPO.Die Kostenentscheidung stützt sich auf Paragraph 50, Absatz eins,, Paragraph 41, ZPO.

#### **Anmerkung**

E54445 05A01469

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00146.99B.0615.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19990615\_OGH0002\_0050OB00146\_99B0000\_000

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)